



Les motifs de contestation d'une Assemblée Générale de copropriétaires

Jurisprudence publié le **05/11/2024**, vu **58 fois**, Auteur : [Maître Joan DRAY](#)

Un copropriétaire pourra invoquer une violation des règles de fond ou de forme de la convocation et de tenue de l'assemblée générale.

Un copropriétaire pourra invoquer une violation des règles de fond ou de forme de la convocation et de tenue de l'assemblée générale.

Il existe une pléthore de motifs d'annulation d'une résolution d'assemblée Générale.

Les règles prévues par la [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) et le [décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) sont d'ordre public et peuvent , emporter , en cas de violation, la nullité d'une résolution ou de l'assemblée dans son intégralité.

L' [article 42, alinéa 2 modifié, de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) énonce le principe suivant :

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale ".

Pour pouvoir exercer un recours en annulation, il faut donc une véritable décision .

La jurisprudence récente considère aussi que « **Le juge doit rechercher la cause d'annulation qui s'évince des faits. Pour autant, l'assignation doit comprendre les moyens en droit sous peine de nullité.** »

[Cass. 3e civ., 20 avr. 2023, n° 22-14.669 : JurisData n° 2023-006412](#)

Cet article se limitera à deux motifs d'annulation, qui sont souvent , invoqués devant les tribunaux.

A/Violation des règles de fonctionnement des assemblées

Une assemblée générale de copropriétaires doit par conséquent être annulée dès lors que la désignation des scrutateurs n'a pas été conforme aux exigences du règlement de copropriété quand bien même la clause non respectée est réputée non écrite, aucune décision ne l'ayant réputée non écrite. ([Cass. 3e civ., 22 juin 2022, n° 21-16.872](#) : [JurisData n° 2022-010322](#))

Une résolution de l'assemblée générale d'une association syndicale est nulle du seul fait que cette assemblée n'a pas respecté les règles statutaires relatives aux modalités de vote. [Cass. 3e civ., 25 avr. 2024, n° 22-20.174, FS-B](#) : [JurisData n° 2024-005847](#)

B/Violation des règles inhérentes à la réunion et la tenue des assemblées

La [loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#) fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis a imposé un formalisme rigoureux tant pour la convocation que pour la tenue d'une assemblée générale.

§ Ne pas disposer de la qualité de copropriétaire

Il est impératif de disposer de la qualité de copropriétaire pour participer à une assemblée générale.

Dès lors, celle-ci est affectée de nullité dès lors qu'il est constaté qu'une personne dépourvue de cette qualité et ne disposant d'aucun mandat d'un copropriétaire, a participé à une assemblée.

La Cour de cassation confirme la solution selon laquelle la participation à une assemblée générale d'une personne dépourvue de la qualité de copropriétaire affecte cette assemblée de nullité sans qu'il soit nécessaire d'établir un grief.

[Cass. 3e civ., 13 juin 2024, n° 22-17.764](#), [JurisData n° 2024-009416](#)

§ Violation des règles de convocation

L'absence de convocation comme la notification de la convocation hors des formes et délais prescrits par le [décret n° 67-223 du 17 mars 1967](#) entraînent la nullité de l'assemblée consécutive.

§ Erreur dans le décompte de voix

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes

Tout décompte erroné des voix attribuées à chaque copropriétaire lors du vote des délibérations d'une assemblée frapperait celles-ci de nullité, même si l'erreur n'avait aucune influence sur le résultat du vote (*Cass. 3e civ., 3 mars 2010*).

§ **Violation des règles relative à la majorité applicable**

Le législateur a prévu la majorité requise pour l'adoption de chaque résolution en fonction de son objet (*L. n° 65-557, 10 juill. 1965, art. 24 à 26*)

§ *Erreur dans le résultat du vote*

Il arrive que lors du dépouillement , le résultat du vote soit erroné

§ Erreur dans le contenu de la feuille de présence et du procès-verbal

Le décret n° 67-223 du 17 mars 1967 fixe le contenu de la feuille de présence des copropriétaires à une assemblée (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 14*), ainsi que du procès-verbal des délibérations de chaque assemblée (*D. n° 67-223, 17 mars 1967, art. 17*).

Il arrive souvent que des erreurs ou omissions soient commises dans la rédaction de la feuille de présence et du procès-verbal.

Vous pouvez me poser vos questions sur [conseil-juridique.net](http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm): <http://www.conseil-juridique.net/joan-dray/avocat-1647.htm>

Maître JOAN DRAY

Avocat

MANDATAIRE EN TRANSACTIONS IMMOBILIERES

joanadray@gmail.com

www.vente-par-avocats.com

76/78 rue Saint-Lazare

75009 PARIS

TEL : 09 .54 .92.33.53

§